

**Contratto preliminare di vendita condizionato in data .....**

Con la presente scrittura privata, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art.1350-1351 e 1470 e ss

del codice civile - da valersi ad ogni effetto di legge tra le parti:

1) Sig .....(cognome/nome) nato a .....  
il ..... stato civile ..... (*celibe o nubile*  
*/coniugato/a con*) in regime patrimoniale..... (*comunione o separazione di beni*) e  
residente a ..... Via .....  
C.F. : ..... identificato a mezzo documento identità  
..... rilasciato da ..... in data .....  
scadenza ..... e

2) Sig .....(cognome/nome) nato a .....  
il ..... stato civile ..... (*celibe o nubile*  
*/coniugato/a con*) in regime patrimoniale..... (*comunione o separazione di beni*) e  
residente a ..... Via .....  
C.F. : ..... identificato a mezzo documento identità  
..... rilasciato da ..... in data .....  
scadenza .....

– in avanti denominat... promittente venditor..... o parte promittente venditrice, **Da una parte**

**e**

3) Sig .....(cognome/nome) nato a .....  
I ..... stato civile ..... (*celibe o nubile*  
*/coniugato/a con*) in regime patrimoniale..... (*comunione o separazione di beni*) e  
residente a ..... Via .....  
C.F. : ..... identificato a mezzo documento identità

..... rilasciato da ..... in data .....  
scadenza ..... - Dall'altra

### Premesso

- Che i... signor... ..... è/sono com/proprietari in ragione di ..... ciascuno del compendio immobiliare ..... sito in ..... via ..... Civ..... distinto in Catasto ..... Foglio part ..... sub. .... con i tutti diritti ad essi spettanti sulle parti comuni distinte in Catasto foglio ..... Part..... sub.....
- Che i Signori ..... , ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero sono addivenuti alla determinazione di alienare l'intera proprietà;
- Che il diritto di proprietà è pieno e regolarmente acquistato in forza di regolare atto, che vi è continuità di trascrizioni nel ventennio e che non sussiste alcuna molestia nel possesso e rischio di evizione;
- Che il Sig. .... è addivenuto alla determinazione di acquistare il predetto compendio Immobiliare/, per sé stesso e/o persona fisica/che da nominare entro il termine della stipula dell'atto definitivo - anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1402 e seguenti del codice civile;
- Che poiché ..... , e stante la necessità di (*notificare il preliminare per verificare l'esercizio del diritto di prelazione dell'attuale conduttore oppure verificare la sussistenza di confinanti coltivatori diretti aventi diritto di prelazione oppure verificare l'esercizio del diritto di prelazione del bene culturale da parte degli Enti preposti oppure verificare la concedibilità del finanziamento in istruttoria oppure .....*). le parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1351 del Codice Civile, intendono l'efficacia del presente contratto preliminare di vendita al verificarsi della condizione sospensiva che verrà in appresso espressamente indicata in contratto;

**Art. 1) Premessa pattizia** - La premessa è pattizia e costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**Art. 2) Promessa di Vendita** - La parte promittente Venditrice come sopra identificata e rappresentata, promette di vendere alla Parte Promittente Acquirente che promette di acquistare, per sé stessa o persona fisica/che da nominare entro il termine convenuto per la stipula dell'atto notarile definitivo ex art. 1402 del codice civile, il compendio immobiliare descritto in premessa ed oggetto del presente contratto preliminare di vendita e precisamente:

a) Immobile a destinazione ..... sito in ..... via  
..... Civ . ..... Composta da  
.....Confinanti: .....

distinto in Catasto fabbricati foglio ..... part. .... sub  
.....

b) annesso box ..... sito in ..... via  
..... Civ . ..... Composta da  
.....Confinanti: .....

distinto in Catasto fabbricati foglio ..... part. .... sub  
.....

Quanto sopra da acquistarsi congiuntamente con unico atto , a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, azioni e ragioni, usi, diritti, eventuali servitù attive e passive, nonché tutti i diritti e gli obblighi descritti nell' atto di provenienza che le parti dichiarano di ben conoscere ed al quale si fa pieno riferimento.

**Art. 3) Provenienza e dichiarazioni del promittente venditore** - La parte promittente venditrice dichiara la regolare provenienza dei cespiti oggetto del presente contratto preliminare in dipendenza dei seguenti atti di provenienza:

.....  
.....  
.....  
La parte promittente venditrice garantisce l'immobile di cui al presente contratto libero da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita.

Garantisce la piena e buona disponibilità e l'insussistenza di impedimenti alla vendita, anche garantendo per il rischio di evizione.

**Art. 4 ) Dichiarazione della parte promittente acquirente** - La parte Promittente Acquirente dichiara di aver visitato l'immobile oggetto del presente contratto preliminare trovandolo di proprio gradimento, così come visto e piaciuto e da essa accettato.

**Art. 5) Condominio** - Il promittente venditore dichiara di avere reso edotto il promittente acquirente circa gli oneri condominiali e l'insussistenza di lavori condominiali in previsione, mediante riscontro diretto e colloquio con l'Amministratore dello stabile. Non sussiste infatti alla data odierna previsione di lavori per innovazioni, manutenzioni o restauri già deliberati, e neanche di lavori anche non deliberati ma di cui è riconosciuta la necessità fatta eccezione per .....

.....  
Le parti si danno comunque atto della perfetta buona fede reciproca della perfetta conoscenza dei luoghi per quanto visibile ed accertabile e noto alle parti e che di tutte le condizioni di manutenzione dello stabile e vetustà, si è tenuto conto nella contrattazione del prezzo di cui al successivo art. 11.

La realizzazione di eventuali futuri lavori ove riconosciuti o deliberati in data successiva alla sottoscrizione del presente contratto rimarrà pro-quota a carico di parte promittente acquirente che verrà fin d'ora delegata alla partecipazione alle future assemblee condominiali.

il promittente venditore dovrà dare prova - prima della sottoscrizione dell'atto pubblico - dell'avvenuto pagamento delle quote condominiali dovute fino alla data di stipula (mese intero), a mezzo ricevute e dichiarazione del capo condomino o amministratore dello stabile.

**Art. 6) Certificato di agibilità** - Il promittente venditore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto è provvisto di certificato di abitabilità n. .... rilasciato dal Comune di .....in data ..... oppure che l'immobile pur salubre ed i buone condizioni è sprovvisto di certificato di agibilità perché irreperibile; l'onere dell'eventuale futuro rilascio sarà espressamente a carico della parte promittente acquirente, avendo lo stesso verificato direttamente la sussistenza dei requisiti.

**Art. 7) APE e Classe energetica ed impianti** - Il promittente venditore dichiara che l'immobile oggetto del trasferimento ricade in classe energetica ..... Si obbliga a consegnare a propria cura e spese e prima della stipula dell'atto definitivo , specifica relazione recante l'attestazione di prestazione energetica.

Il promittente venditore dichiara che la caldaia a gas databile ..... è provvista/sprovvisto di certificazione .....

Il promittente venditore dichiara che l'impianto termico e gas databile ..... è provvisto/sprovvisto di certificazione .....

Il promittente venditore dichiara che l'impianto elettrico databile ..... è provvisto/sprovvisto di certificazione .....

Le parti convengono che l'immobile è stato costruito nel ..... e che il promittente venditore, conosce e può attestare la rispondenza degli impianti per l'epoca della costruzione, con riferimento alla normativa allora vigente. Le parti convengono

Il promittente venditore in deroga agli obblighi previsti dal "Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 – Regolamento ....riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione

degli impianti all'interno degli edifici" e stante l'epoca di costruzione degli impianti, è dispensato dal produrre ulteriori dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti esistenti, rimanendo a carico e beneficio di parte promittente acquirente ogni eventuale adeguamento o lavoro finalizzato all'ottenimento dei predetti certificati.

Di ogni circostanza inerente le condizioni d'uso e vetustà degli impianti, e della presenza o meno di certificazioni si è tenuto espressamente conto nella contrattazione del prezzo tra le parti.

**Art. 8) Situazione urbanistica e catastale e destinazioni d'uso** - Il promittente acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare lo stato di fatto, di diritto di effettiva destinazione d'uso e stato di conservazione dell'immobile, nonché la situazione catastale ed urbanistica per averla direttamente conosciuta e verificata anche con propri tecnici ed esperti e che di tutte le circostanze e riscontri si è tenuto conto nella contrattazione e determinazione del prezzo di vendita di cui al successivo art. 11. Il promittente acquirente dichiara di acquistare l'immobile nello stato di diritto e destinazione urbanistica ad esso noto ed in riferimento alla situazione catastale conosciuta, in relazione alle quali è stata effettuata la negoziazione del prezzo, nulla rilevando eventuali utilizzazioni diverse effettuate per praticità e comodità d'uso dalla parte promittente venditrice.

La parte promittente acquirente avrà facoltà di rimuovere mobili anche fissi o eliminare utilizzazioni funzionali di spazi dell'immobile, dopo la stipula dell'atto definitivo di vendita e dopo lo sgombero di mobili ed arredi; potrà a sua discrezione alternativamente provvedere al mantenimento o trasformazione a propria cura e spese e sempreché ne sussista la fattibilità.

Le parti fanno espresso riferimento agli spazi destinati a ..... ed utilizzati funzionalmente quali ..... per sola propria comodità, senza che vi sia carattere permanente.

Eventuali futuri ampliamenti, trasformazioni, miglioramenti d'uso o modifiche edilizie dell'immobile - ove possibili o consentite - resteranno a beneficio ed a carico della parte promittente acquirente che nulla potrà richiedere a parte promittente acquirente a nessun titolo e ragione.

Resteranno a carico e beneficio della parte promittente acquirente eventuali pratiche edilizie o pratiche diverse anche per accertamento di conformità che ritenesse di avviare dopo la stipula dell'atto definitivo, per propria decisione, opportunità o volontà di maggiore valorizzazione del cespite oggi promesso in vendita.

**Art. 9 – Usi locali - Dichiarazione di gradimento ed accettazione** - Le parti, per ciò che attiene la definizione di quanto sia compreso o meno nel prezzo di vendita di cui all'art. 11, con particolare riferimento a mobili ed arredi presenti nell'immobile, dichiarano espressamente di fare riferimento agli usi locali nella vendita, già consegnati alle parti, pubblicati dalla FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'affari della Provincia di Rieti e trasmessi alla Camera di Commercio di Rieti - ufficio per la revisione degli usi.

L'eventuale accordo per la cessione di qualsivoglia ulteriore mobile, oggetto o arredo sarà oggetto di separata ed autonoma contrattazione tra le parti, al di fuori di quanto previsto nel prezzo di cessione dell'immobile di cui all'art. 11 del presente contratto.

Le parti concorderanno e regoleranno direttamente e separatamente, l'eventuale cessione di ulteriori mobili o arredi di cui non si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo della presente trattativa.

**Art. 10) Condizioni per la stipula dell'Atto Pubblico** - Il trasferimento della proprietà avverrà per mezzo di atto pubblico da stipularsi entro e non oltre il giorno ..... termine non essenziale presso lo studio del Notaio .....

**Art. 11) - Prezzo della vendita e pagamenti** - Il prezzo della vendita, da pagarsi a corpo e non a misura, viene convenuto ed accettato dalle parti in Euro complessivi ..... in lettere diconsì euro .....

I pagamenti sono regolati come segue:

a) Quanto alla somma di € ..... diconsì euro  
..... a titolo di caparra

confirmatoria viene versata dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice contestualmente alla sottoscrizione del presente preliminare a mezzo assegni di conto corrente bancari appresso descritti:

- assegno n. .... tratto sul c/c n. .... banca  
..... Non trasferibile intestato a .....
- b) Quanto alla residua somma a saldo di € ..... diconsi euro  
..... verrà versata a mezzo  
assegno circolari contestualmente alla sottoscrizione dell'atto definitivo di vendita.

Gli assegni di caparra stante la condizione sospensiva di cui al successivo art. 19, non potranno essere incassati, ma resteranno depositati presso .....

**Art. 12) Possibilità di pagamento con ricavato di mutuo fondiario** - Il promittente acquirente dichiara, ed il promittente venditore dichiara espressamente di accettare, che la somma residua a saldo potrà essere pagata in tutto od in parte con il ricavato di mutuo fondiario finalizzato all'acquisto, che il promittente acquirente avrà facoltà di accendere nel rispetto dei termini convenuti per la stipula. La somma residua a saldo potrà essere pertanto pagata totalmente o in parte, a mezzo mandato irrevocabile di pagamento, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto definitivo. L'effettivo accredito delle somme avverrà decorso il termine di 11 giorni previsto per legge per il consolidamento ipotecario, e non appena il Notaio avrà restituito alla Banca, come di prassi, l'aggiornamento di relazione comprovante l'avvenuto consolidamento dell'ipoteca stessa.

La parte promittente acquirente dichiara che nulla osta fin d'ora alla concessione del predetto mutuo essendo già stata verificata la piena concedibilità dello stesso, sia in relazione ai requisiti soggettivi che alle caratteristiche e capienza di valutazione dell'immobile offerto in garanzia. Il promittente acquirente dichiara espressamente che l'eventuale mancata concessione del predetto mutuo, per qualsivoglia

ragione, non potrà per nessuna ragione costituire motivo di ritardo di adempimento o risoluzione del presente contratto.

Il promittente acquirente dichiara, ed il promittente venditore dichiara espressamente di accettare, che la somma residua a saldo potrà essere pagata in tutto od in parte con il ricavato di mutuo fondiario finalizzato all'acquisto, che il promittente acquirente avrà facoltà di accendere. La somma residua a saldo potrà essere pagata totalmente o in parte a mezzo mandato irrevocabile di pagamento, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto. L'effettivo accredito delle somme – ove non vi sia erogazione contestuale - avverrà decorso il termine minimo di 11 giorni previsto per legge per il consolidamento ipotecario, e non appena il Notaio avrà restituito alla Banca, l'aggiornamento di relazione comprovante l'avvenuto consolidamento dell'ipoteca stessa.

**Art. 13 - Immissione in possesso** - L'immissione in possesso, con conseguente consegna delle chiavi dell'immobile, avverrà contestualmente alla stipula dell'atto notarile.

**Art. 14 – Spese** - Sono a carico del promittente acquirente l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali, e la parcella notarile e le spese di registrazione del presente contratto. L'imposta di registro pagata per la registrazione del presente preliminare potrà essere detratta - a norma di legge - dalle imposte dovute in sede d'atto.

**Art. 15 - Intermediazione (se presente)** - Il presente contratto viene sottoscritto con l'Assistenza dell'Agenzia..... iscritto al ruolo n..... CCIAA Rieti – con sede in ..... Via .....che ha intermediato l'operazione. Ciascuna delle parti versa - contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto - il compenso provvigionale concordato e precisamente:

- a) Parte promittente venditrice la complessiva somma di € ..... diconsi euro  
..... Iva compresa - a mezzo Assegno bancario non trasferibile Banca

..... N. ....Intestato a  
..... – fattura n. .... del .....

b) Parte promittente venditrice la complessiva somma di € ..... diconsi euro

..... Iva compresa - a mezzo Assegno bancario non trasferibile Banca

..... N. ....Intestato a  
..... – fattura n. .... del .....

**Art. 16 - Identificazione delle parti** - Le parti sono identificate a mezzo documento d'Identità dal rappresentante dell' Agenzia ..... Copia dei Documenti d'Identità ancorché non allegati costituiscono parte integrante del presente contratto. La sottoscrizione del contratto è avvenuta alla presenza del rappresentante dell'Agenzia, che lo sottoscrive per conferma e testimonianza.

**Art. 17) - Riferimento a documenti e atti** - Il presente contratto fa espresso riferimento ai titoli e documenti ben noti alle parti e precisamente all'Atto di Provenienza, alle Visure Catastali, alla Planimetria Catastale. Tutti questi documenti ancorché non allegati, sono espressamente noti ed accettati dalle parti e costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**Art. 18) - Registrazione - Compensi d'Intermediazione** - Il presente contratto è soggetto a registrazione ai sensi di legge. I Compensi di intermediazione vengono riconosciuti e liquidati come appresso indicato :

a) Parte promittente venditrice versa la complessiva somma di € ..... oltre iva .....

% a mezzo assegno bancario/circolare n ..... dell'importo di €

.....tratto sulla banca .....

ed intestato a ..... – giusta fattura

n° ..... in data .....

b) Parte promittente acquirente versa la complessiva somma di € ..... oltre iva .....  
% a mezzo assegno bancario/circolare n ..... dell'importo di €  
.....tratto sulla banca .....  
ed intestato a ..... – giusta fattura  
n° ..... in data .....

Gli assegni relativi ai compensi d'intermediazione, stante la condizione sospensiva di cui al successivo art. 19, non potranno essere incassati, ma resteranno depositati presso .....

### **Art. 19 Condizione sospensiva**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1351 e seguenti del Codice Civile, il presente contratto l'efficacia del contratto è sottoposto a condizione sospensiva stante la necessità di ..... e richiamata in premessa.

Ove si verifichi che ..... il contratto dovrà intendersi pienamente efficace e produrrà i suoi effetti obbligatori.

Ove invece si verifichi che ..... Il contratto dovrà intendersi risolto senza che nessuna delle parti possa imputare all'altra alcunché né per spese né per danni, con pieno diritto del promittente acquirente alla restituzione della somma depositata .

**Art. 20 – Clausola compromissoria** - Le parti demandano la risoluzioni di eventuali controversie derivanti dall'interpretazione o dall'adempimento del presente contratto ad un arbitrato rituale (lodo) che potrà essere richiesto, indipendentemente da ciascuna delle parti, alla Camera di Commercio di Rieti.

Letto, approvato e sottoscritto in triplice originale

La parte promittente venditrice

Sig. ....

Sig. ....

La parte promittente acquirente

Sig. ....

**Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti approvano espressamente tutte le clausole contenute negli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 del presente contratto.**

La parte promittente venditrice

Sig. ....

Sig. ....

La parte promittente acquirente

Sig. ....

L'Agenzia Immobiliare

.....